

(普通借地・分棟用)

## 大分市複合文化交流施設整備事業に関する土地賃貸借契約書(案)

大分市(以下「甲」という。 )と (以下「乙」という。 )との間の土地賃貸借につき、次のとおり契約を締結する。

(信義、誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、互いに信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(貸付物件)

第2条 甲は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の4第2項第4号に基づき、下記物件(以下「貸付物件」という。 )を乙に貸付ける。

所在	区分	数量	備考
	土地	●㎡ (●㎡のうち持 分▲/▲)	詳細は、別紙のとおり。

(使用目的)

第3条 乙は、甲と乙(乙がSPCでない場合は、SPCの名称を記載します。 )との間で平成●年●月●日付で締結された大分市複合文化交流施設整備事業事業契約(以下「事業契約」という。 )に基づき、貸付物件を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画(建物及び工作物の配置計画を含む。 )及び事業計画どおりの用途(以下「使用目的」という。 )に供するものとする。

2 乙は、あらかじめ甲の承認を受けることなく、前項の使用目的を変更してはならない。

(貸付期間)

第4条 貸付物件の貸付期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

2 前項の貸付期間は、甲・乙協議の上、更新することができる。

(区分所有権の成立及び借地権の準共有)

第5条 乙は、貸付物件上に事業契約に基づき大分市複合文化交流及び民間収益施設から成る建物(以下「本施設」という。 )を建築し、本施設を甲と区分所有する。

- 2 前項の場合、甲及び乙は、本施設にかかる甲、乙各自の専有部分の割合に応じて、貸付物件の借地権(以下「本借地権」という。)を準共有するものとする。

(貸付料)

- 第6条 乙が支払う貸付料は、年額金 円とし、甲の発行する納入通知書により甲の指定金融機関に納入する。貸付料は年4回に分割して支払うものとする。
- 2 甲は、貸付物件の評価額(固定資産)に変動が生じたとき、その他正当な理由があると認めるときは、貸付料を改定することができる。
- 3 甲は、第1項に規定する貸付料について、本施設の完成時に完工図書に基づいて見直すことができるものとし、当該金額が修正される場合には、修正された金額を本施設が完成したときから適用する。

(延滞料)

- 第7条 乙は、前条の貸付料を納入期日までに納入しない場合は当該納入期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納額に対し大分市督促手数料及び延滞金徴収条例に定める督促手数料及び延滞金を納入しなければならない。

(物件の引渡し)

- 第8条 第4条に定める貸付期間の初日に甲が乙に対して貸付物件の引渡しがあったものとする。

(貸付物件の一部滅失)

- 第9条 甲は、貸付物件が乙の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、滅失又は損傷した部分に係る貸付料として甲が認める金額を減免する。

(特約)

- 第10条 乙は、貸付物件に建物その他工作物を設置しようとする場合又は貸付物件若しくは本施設の完成時の現況を変更しようとするときは、詳細な設計書及び配置図その他関係書類を添えて、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。
- 2 乙が本契約に基づく賃借権又は本施設について次に掲げる事項を行うときは、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。但し、使用目的に従って本施設にテナントを入居させるものについては、この限りでない。
- (1) 譲渡又は転貸
  - (2) 抵当権又は質権等の担保物権の設定
  - (3) 第1号及び第2号に掲げるもの以外の権利の変更に関する一切の行為

(被害の通知)

第11条 乙は、貸付物件が災害を被った場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(物件保全義務)

第12条 乙は、善良なる管理者の注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

(実地調査等)

第13条 甲は次の各号の一に該当する事由が生じたと認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第6条に定める貸付料の納付がないこと
- (2) 第10条第1項及び第2項に定める甲の承認を受けなかったこと
- (3) 第12条に定める義務に違反したこと
- (4) 貸付物件又は本施設を第3条の使用目的以外の用途に供していること
- (5) その他甲が必要と認めること

(契約の解除)

第14条 甲は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。乙は、これを異議なく承諾するものとする。

- (1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 乙が、第3条に定めた使用目的に違反したとき。

(貸付物件の返還)

第15条 貸付期間が満了したとき又は甲が前条の規定により契約を解除したときは、乙は、貸付物件を原状に回復したうえで、貸付物件を甲の指定する期日までに甲に返還しなければならない。

2 前項の原状回復等に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(損害賠償)

第16条 乙は、乙の責に帰すべき事由により貸付物件の全部又は一部をき損したときは、乙の責任において原状に回復するものとする。乙が原状に復旧しないとき又は前条の義務を怠り甲が乙に代って原状に回復したときは、当該回復に要した費用に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を

賠償しなければならない。

(請求権の放棄)

第17条 乙は、貸付期間が満了したとき又は第14条の規定によりこの契約を解除された場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用の支出があっても甲に請求しない。

(管轄裁判所)

第18条 この契約に関する紛争は、大分地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第19条 本契約の締結に関して必要な費用は乙の負担とする。

(疑義の決定)

第20条 法令又はこの契約に定めていない事項若しくはこの契約に疑義が生じた場合は、甲・乙協議の上決定する。

上記のとおり契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、甲・乙各自記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 ⑩

乙 住所  
氏名 ⑩

別紙

貸付財産及び付属施設等の内訳

区分	種目	構造	数量	備考

記載要領

- 1 本表には貸付財産及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。
- 2 土地については、地番を備考欄に記載すること。
- 3 貸付物件の範囲を図示すること。